

# **Bail commercial - Congé pour reconstruction - Absence d'obligation pour le bailleur de réaliser les travaux dans un délai déterminé (Cass. com. 2015)**

Identification			
<b>Ref</b> 53127	<b>Juridiction</b> Cour de cassation	<b>Pays/Ville</b> Maroc / Rabat	<b>N° de décision</b> 308/2
<b>Date de décision</b> 20150507	<b>N° de dossier</b> 2014/2/3/1058	<b>Type de décision</b> Arrêt	<b>Chambre</b> Commerciale
Abstract			
<b>Thème</b> Congé, Baux		<b>Mots clés</b> Rejet, Obligations du bailleur, Motif du congé, Indemnité d'éviction, Droit de priorité, Démolition et reconstruction, Délai de reconstruction, Dahir du 24 mai 1955, Congé, Caractère sérieux, Bail commercial	
<b>Base légale</b>		<b>Source</b>	

## Résumé en français

C'est à bon droit qu'une cour d'appel retient que le dahir du 24 mai 1955 relatif aux baux commerciaux n'impose pas au bailleur, qui donne congé pour démolir et reconstruire l'immeuble loué, de réaliser les travaux dans un délai déterminé. Ayant constaté que le bailleur justifiait du caractère sérieux de son motif par la production du permis de démolir et du plan de construction, elle en déduit exactement que les droits du preneur sont suffisamment garantis par le droit au maintien dans les lieux jusqu'au début effectif des travaux et au paiement d'une indemnité égale à trois ans de loyer, ainsi que par son droit de priorité pour louer le nouveau local, conformément aux articles 12, 13 et 14 dudit dahir.

## Texte intégral

و بعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يستفاد من مستندات الملف والقرار المطعون فيه عدد 14/785 الصادر بتاريخ 14/2/13 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار

البيضاء في الملف عدد 13/3601 ادعاء الطاعن السيد هبوب (م.) أنه بتاريخ 12/4/17 توصل بإنذار بالإفراغ معطل برغبة المكريين السيدين محمد (ك.) وأحمد (ه.) في هدم المحل المكترى وإعادة بنائه وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله، والتمس الحكم ببطان الإنذار لعدم صحة السبب ولعدم احترام مدة تجديد العقد، واحتياطيا إجراء خبرة تحديد التعويض الكامل واحتياطيا جدا الحكم على المدعى عليهما بأدائهما لفائدته تعويضا يوازي كراء ثلاث سنوات، وأجاب المدعى عليهما بمذكرة مع طلب مقابل والتمسا تسجيل استعدادهما لأداء التعويض وفقا لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 55/5/24 والحكم على المكتري بإفراغ المدعى فيه، وانتهت القضية بصدور حكم برفض الطلب الأصلي، وفي الطلب المضاد الحكم على المكتري بإفراغ المحل الكائن (...) مع تعويضه بمبلغ 10.908 درهم الموازي لكراء ثلاث سنوات مع بقاءه في المحل المكترى الى حين الشروع في عملية الهدم مع التقيد بمقتضيات الفصول 12-13-14 من الظهير استأنفه المكتري وقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغائه فيما قضى به من رفض طلب إجراء خبرة لتحديد التعويض الكامل عن الإفراغ والحكم من جديد بعدم قبوله وبتأييده في الباقي . وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلتين مجتمعتين بانعدام التعليل والتناقض، وخرق قاعدة العدل والإنصاف . ذلك أن محكمة الاستئناف التجارية اعتبرت أن عقد الكراء السابق جدد حسب الحكم الصادر بالملف 07/5/428 والحال أن هذا الحكم واضح في كون الأطراف عليهم إبرام عقد جديد وفق الشروط الواردة به خلال 30 يوما من صيرورته نهائيا تحت طائلة اعتباره بمثابة العقد وأن أعمال المحكمة بتاريخ الحكم الابتدائي المشار اليه يتناقض مع ما ورد بالحكم نفسه، ومن جهة اخرى ان المحكمة لم تجب على طلب الطاعن بشأن التزام المطعون ضدهما بإنجاز البناء بشكل يحفظ حقه في مواصلة تجارته بموضوع النزاع بشكل يناسب تجارته رغم حفظ حقه في الرجوع اليه مادام هذا المحل قد يعد بطريقة لا تلي حاجياته، بالإضافة الى أن الفصل 12 لئن كان لم يقيد المالك بإنجاز أعماله داخل أجل معين فإن قواعد العدل والإنصاف واجبة التطبيق خاصة أن التجربة أثبتت أن المالك يقوم بالهدم ولا يباشر البناء بدريعة كونه غير ملزم بذلك داخل أجل معين وأن المشرع قد تدخل أخيرا ليعطي الحق للمكثري لطلب تقييد الهدم وإعادة البناء لمدة محددة بالفقرة الأخيرة من الفصل 50 من القانون المنظم العلاقة التعاقدية للمحلات المعدة للسكنى والاستعمال المهني، وأن ما ذهب اليه المحكمة بهذا الخصوص يعد خرقا للقاعدة المشار اليها ويعرض القرار للنقض.

لكن من جهة لما كان الثابت للمحكمة أن المطلوبين في النقض قد استصدرا امرا بتجديد عقد الكراء لمدة ثلاث سنوات ابتداء من 07/6/1 بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 07/7/6 في الملف 07/428 والمؤيد بالقرار الاستئنافي عدد 1584 الصادر بتاريخ 08/3/27 في الملف عدد 15/5489، وأن مدة العقد قد انتهت بمرور ثلاث سنوات ابتداء من 07/6/1 الى 10/6/1 اعتبرت عن صواب أن الإنذار الموجه الى الطاعن بتاريخ 12/4/17 بلغ بعد انتهاء المدة المحددة قضائيا واستمرار العقد شهرا بشهر ولا موجب للتمسك ببند عقد الكراء الخطي لأنه أعقبه عقد آخر حددت بنوده بموجب الأمر القضائي المشار إليه أعلاه والذي يعتبر عقدا جديدا، وأن الإنذار المبلغ للطاعن بتاريخ 12/4/17 تم وفق الفصل السادس من ظهير 55/5/24 ومستوف للشروط القانونية، ومن جهة ثانية ولما كانت جدية السبب المؤسس على الإفراغ للهدم وإعادة البناء تثبت برخصة الهدم وتصميم البناء فإن المحكمة التي ثبت لها أن المكريين دعما طلبهما بالرخصة والتصميم استبعدت الدفع المثارة بعدم تقييد المكريين بأجل معين، وبالبناء بطريقة تحفظ له حق الرجوع بناء على ملاحظتها عن صواب أن الإنذار جاء في إطار الفصل 12 من الظهير المشار اليه والذي يخول للمكثري البقاء في المحل الى حين توصله بالتعويض المعادل لكراء ثلاث سنوات والبدء الفعلي للأشغال، وكذلك حق الأسبقية في الكراء في العقار المعاد بناؤه وفق شروط الفصلين 13 و 14 من الظهير، وكذلك حق التعويض في حالة تدليس المكري دون أن يقيد المالك بزمن محدد لانجاز أشغال البناء وهي بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يعتبر ردا كافيا عن الوسائل المستدل بها وكان ما بالوسيلتين غير مؤسس ويبقى استدلال الطاعن بمقتضيات القانون المنظم العلاقة التعاقدية للمحلات المعدة للاستعمال السكنى والمهني في غير محله مادام أن موضوع النزاع تحكمه مقتضيات ظهير 55 ./%.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطالب الصائر .